

Sygnatura akt I C 136/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Wrocław, dnia 30-09-2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Marcin Śmigiel

Protokolant:Anna Gniwek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25-09-2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa Gminy W.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej ul. (...)we W.

- o uchylenie uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących wspólnotę mieszkaniową nieruchomości przy ul. (...)we W.

I. oddała powództwo;

II. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 136/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 stycznia 2015 r. strona powodowa Gmina W.wniosła o uchylenie uchwały nr (...)Wspólnoty Mieszkaniowej (...) we W.w sprawie adaptacji i sprzedaży strychu oraz zmiany udziałów w nieruchomości wspólnej dla wszystkich właścicieli, zarzucając niezgodność uchwały z obowiązującymi przepisami prawa, naruszenie uzasadnionych interesów powoda oraz naruszenie zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Strona powodowa wniosła o uchylenie w całości zaskarżonej uchwały i zasądzenie od pozwanej wspólnoty na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Strona powodowa podała, że w budynku przy ul. (...)we W.znajduje się 16 lokali w tym 14 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe. Wspólnota jest tzw. dużą wspólnotą mieszkaniową. Gmina W.posiada w nieruchomości 4 lokale mieszkalne i jeden lokal użytkowy stanowiących 26,44 % udziałów w nieruchomości wspólnej. Pozwana wspólnota posiada 5-osobowy zarząd, w skład którego wchodzi C. W., P. G., Z. T., J. W.i H. Ł.. Na podstawie umowy o administrowanie nieruchomością wspólną z dnia 30 listopada 2010 r. Wspólnota Mieszkaniowa, reprezentowana przez jej zarząd, zleciła (...) Sp. z o. o.z siedzibą w Ł., wykonywanie w sposób samodzielny czynności zwykłego zarządu. (...)we W.w dniu 23 października 2014 r. otrzymał powiadomienie o zebraniu Wspólnoty wyznaczonym na dzień 28 października 2014 r., które z uwagi na brak uprawnień (...)w sprawach dotyczących sprzedaży i zamiany udziałów w nieruchomości wspólnej, przesłano do Biura Sprzedaży Lokali Urzędu Miejskiego we W.. W zebraniu Wspólnoty nie uczestniczył przedstawiciel Gminy W.oraz Gmina nie głosowała w tej sprawie.

Dnia 19 grudnia 2014 r. doręczono powodowi uchwałę nr (...) bez kart do głosowania, podjętą przez Wspólnotę w trybie mieszanym w oparciu o art. 23 § 3 ustawy (częściowo na zebraniu w dniu 28 października 2014 r. oraz w trybie indywidualnego zbierania głosów od 29 października 2014 r. do 30 października 2014 r.) - w sprawie adaptacji i sprzedaży strychu. Zgodnie z uchwałą nr (...) właściciele postanowili „zmienić przeznaczenie części nieruchomości wspólnej poprzez adaptację pozostałej części strychu o pow. 75,69 m² oraz antresoli ok. 2 m² znajdujących się na IV kondygnacji budynku przy ul. (...)we W.pod samodzielny lokal mieszkalny". Jednocześnie właściciele postanowili

wyrazić zgodę na „sprzedaż strychu, o którym mowa w pkt 1 § 1 Pani A. P.zgodnie z przedstawioną ofertą cenową z dnia 11.08.2014 r. w wysokości 1.100,00 zł brutto/ m² powierzchni nowo powstałego lokalu mieszkalnego". Za przyjęciem uchwały (...) głosowało 50,52% udziałów w nieruchomości wspólnej.

Strona powodowa wskazała, że w związku z art. 3 ust. 3 ustawy o własności lokali wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej ściśle jest związana z powierzchnią lokalu stanowiącego odrębną nieruchomość (odrębną własność). W związku z czym zmiana powierzchni lokalu bezpośredni wiedzie do zmiany wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Bez wątplenia podjęta przez pozwaną Wspólnotę uchwała nr (...) skutkuje zmianą udziałów poszczególnych członków Wspólnoty w nieruchomości wspólnej. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 24 listopada 2010 r. (II CSK 267/10), wyraził pogląd, że zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej tylko formalnie mieści się w uregulowaniu z art. 22 ust. 3 pkt 5a, jednak ze względu na skutki wywierające wpływ na sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli. Sąd Najwyższy stwierdził także, iż w czynności prawnej prowadzącej do zmiany wysokości udziałów muszą wziąć udział wszyscy właściciele lokali. Podobnie wypowiedział się w wyroku z dnia 31 stycznia 2013 r. Sąd Apelacyjny Łodzi (I ACa 1064/12) stwierdzając, że właściciele nie mogą w trybie przepisów ustawy o własności lokali podejmować żadnych uchwał, które ingerowałyby w prawa odrębnej własności lokali. W podobnym tonie wypowiedział się, także Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział Cywilny, „w sytuacji gdy zmiana wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej jest następstwem zmian w prawie odrębnej własności lokali i w związku z tym ustalenie wysokości udziałów powinno nastąpić w umowie zawartej z udziałem wszystkich właścicieli lokali, to zmiana dokonana przez wspólnotę w drodze uchwały podjętej większością głosów jest nieważna jako niemieszcząca się w kompetencjach tego organu zakreślonych przepisem art. 22 ust. 3 pkt 5a u.o.w.l. Należy więc stwierdzić, że przepis ten znajdzie zastosowanie gdy udział w nieruchomości wspólnej został błędnie wyliczony czyli w przypadku gdy zachodzi potrzeba sprostowania omyłki rachunkowej, bez ingerencji w sferę praw i obowiązków właścicieli lokali, zmiana udziałów dokonana na jego podstawie nie może być traktowana jako możliwa do dokonania na podstawie uchwały podjętej przez większość właścicieli".

Wobec powyższego zdaniem powoda podjęcie uchwały nr (...) w drodze głosowania większością głosów jest nieprawidłowe i czyni przedmiotową uchwałę Wspólnoty nieważną, albowiem ingeruje w prawo odrębnej własności lokali a tym samym w wysokość udziałów w częściach wspólnych. W myśl art. 3 ust. 7 ustawy w budynkach, w których nastąpiło wyodrębnienie własności co najmniej jednego lokalu i ustalenie wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej bez uwzględnienia powierzchni pomieszczeń przynależnych lub w sposób inny aniżeli w ust 3 a przy wyodrębnieniu kolejnych lokali ustalono wysokość udziałów w nieruchomości wspólnej w taki sam sposób, do czasu wyodrębnienia ostatniego lokalu stosuje się zasady obliczania udziału w nieruchomości wspólnej takie, jak przy wyodrębnieniu pierwszego lokalu. Przepisu art. 3 ust. 7 ustawy nie stosuje się jeżeli wszyscy właściciele lokali wyodrębnionych i dotychczasowy właściciel nieruchomości dokonują w umowie nowego ustalenia wysokości udziałów w nieruchomości wspólnej. Zatem do dokonania zmiany wielkości udziałów współwłaścicieli w częściach wspólnych niezbędne jest zawarcie stosownej umowy. Jednak w razie braku jednomyślności na podstawie art. 1 ust 2 należy skorzystać z rozwiązań przyjętych na gruncie Kodeksu cywilnego.

Strona powodowa wskazała także, że niejasny i budzący uzasadnienie kontrowersje jest także wybór kontrahenta w osobie Pani A. P.. Wyrażenie zgody na nabycie strychu tylko przez jedną z góry określoną osobę jest sprzeczne z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością wspólną. Prawidłowe zarządzanie nieruchomością wspólną, z uwzględnieniem zasad celowości, gospodarności i rzetelności oznacza, w zakresie wyboru oferty na adaptację strychu, wybór oferty najkorzystniejszej dla Wspólnoty, czyli właścicieli lokali, lecz spośród kilku złożonych ofert. Chodzi o najkorzystniejszą ofertę w sensie przede wszystkim finansowym, tak aby wspólnota uzyskała jak największe dla swoich celów środki finansowe, ale nie bez znaczenia są także inne korzyści w postaci choćby dodatkowych świadczeń, udogodnień, gwarancji etc. Wprawdzie, do wyboru przez Wspólnotę ofert nie ma zastosowania ustawa o zamówieniach publicznych, to jednak nie zwalnia Wspólnoty z tego, aby wybór ofert był dokonywany zgodnie z zasadami prawidłowego zarządzania nieruchomością, nie może też prowadzić do naruszeniem interesów poszczególnych właścicieli, w tym także i powoda.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu. Strona pozwana wskazała, iż uchwała nr (...) została podjęta zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Przedmiot uchwały tj. adaptacja oraz sprzedaż strychu a także zmiana udziałów w nieruchomości wspólnej dla wszystkich właścicieli mieści się w zakresie art. 22 ust. 3 (pkt.5 oraz 5a) Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. który stanowi: „Czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności: (...) pkt. 5) udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzanie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego, 5a) udzielenie zgody na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Wobec powyższego, z uwagi na fakt, iż przedmiot umowy jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu do podjęcia takiej czynności potrzebna jest, zgodnie z art. 22.ust. 2 ustawy: „uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej”. Tego rodzaju uchwała nie wymaga jednomyślności czy też obecności na głosowaniu wszystkich członków wspólnoty, wobec czego przedmiotowa uchwała została podjęta w sposób prawidłowy. Zdaniem strony pozwanej bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy pozostaje fakt, że w zebraniu Wspólnoty nie uczestniczył przedstawiciel Gminy W. oraz Gmina nie głosowała w niniejszej sprawie, albowiem jej obecność nie była obowiązkowa. Nadto jak sama strona powodowa przyznała w pozwie z dnia 28.01.2015 r. została ona powiadomiona o terminie zebrania Wspólnoty, które przypadało na dzień 28.10.2014 r., pomimo tego nie skorzystała z możliwości uczestnictwa w zebraniu. Dodatkowo strona pozwana wskazała, iż również powoływanie się przez pełnomocnika strony powodowej na treść Postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r. (II CSK 267/10) pozostaje bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy, albowiem w w/w orzeczeniu stan faktyczny jest odmienny i nie może mieć zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Strona pozwana wskazała, iż przedmiotowa uchwała została podjęta w trybie mieszanym. Zgodnie z dyspozycją art. 23 ustawy, który stanowi: „Uchwały właścicieli lokali są podejmowane bądź na zebraniu, bądź w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd - uchwała może być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania”. W przedmiotowej sprawie głosowanie odbyło się częściowo na zebraniu Wspólnoty w dniu 28.10.2014 r. a następnie w trybie indywidualnego zbierania głosów od dnia 29.10.2014 r. do dnia 30.10.2014 r. W uregulowaniu art. 23 ustawy został zawarty tryb podejmowania uchwał przez właścicieli lokali. Od-biega on jednak od trybu tradycyjnego przyjmowanego zwłaszcza dla osób prawnych typu korporacyjnego. Uwidacznia się to w tym, że uchwały właścicieli lokali mogą być podejmowane albo na zebraniach albo - jak to postanawia ustawa - w drodze indywidualnego zbierania głosów przez zarząd, czyli jak to się w potocznym języku określa - „obiegami”. Uchwała może też być wynikiem głosów oddanych częściowo na zebraniu, częściowo w drodze indywidualnego ich zbierania. Strona pozwana wskazała, iż za przyjęciem uchwały głosowało: 7 właścicieli posiadających 50,52 % udziałów, przeciwko 3 właścicieli posiadających 21,19 % natomiast 3 właścicieli posiadających 28,29 % udziałów nie głosowało. Na potwierdzenie powyższych danych strona pozwana przedłożyła 10 wypełnionych kart do głosowania. Stosownie do ust. 2 art. 23 ustawy uchwały zapadają większością głosów właścicieli lokali, liczoną według wielkości udziałów, a nie głosów obecnych na zebraniu, jeśli miało ono miejsce. Oznacza to, że do przyjęcia uchwały konieczne jest oddanie na nią więcej niż 50% głosów. Oznacza to, że głosy właścicieli lokali wstrzymujących się od głosowania lub odmawiających udziału w głosowaniu należy traktować jako głosy przeciwko proponowanej uchwale. Przy przyjęciu tych zasad uchwała została skutecznie podjęta gdyż opowiedziało się za nią większość właścicieli posiadających łącznie 50,52 %.

W przekonaniu strony pozwanej nie doszło też do naruszenia uzasadnionych interesów powoda oraz zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną. Strona powodowa ograniczyła się w tym zakresie wyłącznie do zarzutu dotyczącego osoby nabywcy pomieszczenia strychowego oraz jego ceny. W pierwszej kolejności strona pozwana wskazała, iż nie polegają na prawdziwych twierdzeniach strony powodowej, iż pozwana wspólnota wskazała w uchwale konkretną osobę tj. Panią A. P. (nabywcę pomieszczenia strychowego) i tym samym nie dopuściła większej liczby potencjalnych nabywców do jego zakupu. Strona powodowa wskazuje bowiem, iż na zebraniu wspólnoty mieszkaniowej przeprowadzonym w dniu 22.08.2014 r. przedstawiona została oferta zakupu oraz

adaptacji pozostałej części strychu przez Panią A. P.. Oferta ta nie została jednak od razu zaakceptowana, albowiem zebrani właściciele (10 właścicieli/pełnomocników, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi 71,71 %) postanowili zamieścić na okres jednego miesiąca ogłoszenie w przedmiocie sprzedaży strychu pod adaptację mieszkania w dodatkach nieruchomości do (...)(...)oraz Gazety (...). Wobec powyższego rozpatrzenie oferty Pani A. P.zostało na ten czas wstrzymane. Strona pozwana godnie z ustaleniami poczynionymi na zebraniu wspólnoty z dnia 22.08.2014 r. zamieściła ogłoszenie o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)we W.sprzeda powierzchnię strychu w budynku mieszkalnym pod adaptację mieszkania. Dzielnica W.-K., powierzchnia użytkowa ok. 75 m² Cena do uzgodnienia. Kontakt od Pn. do Pt. w godzinach 8:00 -16:00 pod nr tel. (...)” Przedmiotowe ogłoszenie zostało wyemitowane zarówno w dodatku nieruchomości gazety (...)oraz na portalu internetowym. Pomimo upływu wyznaczonego terminu emisji ogłoszenia, do strony pozwanej nie wpłynęła żadna oferta zakupu przedmiotowej nieruchomości, w związku z czym strona pozwana nie miała możliwości wyboru spośród innych ofert. Wobec powyższego zgodnie z treścią uchwały nr (...)właściciele wyrazili zgodę na sprzedaż strychu Pani A. P.zgodnie z przedstawioną ofertą cenową z dnia 11.08.2014 r. tj. za kwotę 1 100,00 zł brutto/m² powierzchni nowo powstałego lokalu mieszkalnego. Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom strony powodowej, strona pozwana dążyła do uzyskania najkorzystniejszej oferty, albowiem podjęła w tym celu wszelkie możliwe działania, mające na celu sprzedaż nieruchomości po jak najwyższej cenie. Jednakże z uwagi na brak zainteresowania przedmiotową ofertą sprzedaży, przyjęta została jedyna zaproponowana oferta. Nadto również co istotne w przedmiotowej sprawie, cena za jaką została sprzedana przedmiotowa wyodrębniona część nieruchomości nie odbiega od aktualnych cen rynkowych tego typu nieruchomości. Adaptacja strychu na cele mieszkalne przez Panią A. P.wiąże się ze znacznymi dodatkowymi kosztami min. przygotowanie lokalu do sprzedaży, remont, pokrycie kosztów zaświadczenia o samodzielności lokalu oraz kosztów notarialnych związanych ze sprzedażą. Wobec powyższego strona pozwana zgłoszone przez stronę powodową zarzuty naruszenia uzasadnionych interesów powoda oraz zasad prawidłowego gospodarowania nieruchomością wspólną za pozbawione podstaw gdyż strona pozwana w sposób prawidłowy zarządza nieruchomością wspólną, z uwzględnieniem zasad celowości, gospodarności oraz rzetelności.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwaną wspólnotę mieszkaniową przy ul. (...) we W. tworzą właściciele 13 samodzielnych lokali mieszkalnych, przy czym strona powodowa Gmina W. jest właścicielem dwóch lokali, z którymi związany jest udział we współwłasności nieruchomości wspólnej w łączne wysokości 26,44 %.

W dniu 11.08.2014 r. do pozwanej wspólnoty wpłynęła oferta A. P. dotycząca wykonania przez nią adaptacji części powierzchni strychu i nabycia powstałego w jej wyniku lokalu za kwotę 1.100 zł brutto za 1m² powierzchni.

Na zebraniu w dniu 22.08.2014 r. właściciele, których łączny udział w nieruchomości wspólnej wynosi 71,71 % postanowili zamieścić na okres jednego miesiąca ogłoszenie w przedmiocie sprzedaży strychu pod adaptację mieszkania w dodatkach nieruchomości do (...)(...)oraz Gazety (...). Wobec powyższego rozpatrzenie oferty Pani A. P.zostało na ten czas wstrzymane. Zgodnie z tą decyzją zamieszczono ogłoszenie o następującej treści: „Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...)we W.sprzeda powierzchnię strychu w budynku mieszkalnym pod adaptację mieszkania. Dzielnica W.-K., powierzchnia użytkowa ok. 75 m² Cena do uzgodnienia. Kontakt od Pn. do Pt. w godzinach 8:00 -16:00 pod nr tel. (...)” Ogłoszenie zostało wyemitowane w dodatku nieruchomości gazety (...)oraz na portalu internetowym. Pomimo upływu wyznaczonego terminu emisji ogłoszenia, do strony pozwanej nie wpłynęła żadna oferta zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Częściowo na zebraniu w dniu 28.10.2014 r. oraz częściowo w drodze indywidualnego zbierania głosów właściciele lokali podjęli uchwałę nr (...) w przedmiocie zmiany przeznaczenia części nieruchomości wspólnej poprzez adaptację części powierzchni strychu oraz antresoli na IV kondygnacji budynku – na samodzielny lokal mieszkalny. Ponadto w uchwale właściciele wyrazili zgodę na „sprzedaż strychu o którym mowa w § 1”, w uchwale wskazano osobę nabywcy (A. P.) oraz cenę 1100 zł brutto za m². Zgodnie z treścią uchwały – nabywca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, uzyska zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz pokryje koszty notarialne

związane ze sprzedażą. W treści uchwały właściciele wyrazili również zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, wskazując jednocześnie, że nabywca poniesie koszty notarialnej umowy zmieniającej wysokość udziałów. Właściciele postanowili również, że środki uzyskane ze sprzedaży zasila fundusz remontowy wspólnoty. Za podjęciem uchwały głosowali właściciele posiadający łącznie 50,52 %. Za właścicielką E. S. na podstawie pełnomocnictwa z dnia 06.10.2011 r. głosowała właścicielka – J. W..

Dowód:

- oferta A. P. – k. 54,
- protokół z nadzwyczajnego zebrania wspólnoty z 22.08.2014 r. – k. 57-60,
- wydruk korespondencji mailowej z administratorem – k. 61-65 i 67-68,
- zlecenie ogłoszenia – k. 66,
- zawiadomienie o treści uchwały – k. 30,
- kopie kart do głosowania – k. 69-78,
- zestawienie wyników głosowania – k. 116, pełnomocnictwo z 06.10.2011 r. – k. 115

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie Gmina W. domagała się uchylecia uchwały nr (...) właścicieli lokali tworzących pozwaną wspólnotę, w której to uchwale właściciele postanowili zmienić przeznaczenie części nieruchomości wspólnej poprzez adaptację części powierzchni strychu oraz antresoli na IV kondygnacji budynku – na samodzielny lokal mieszkalny. Ponadto w uchwale właściciele wyrazili zgodę na „sprzedaż strychu o którym mowa w § 1”, w uchwale wskazano osobę nabywcy (A. P.) oraz cenę 1100 zł brutto za m². Zgodnie z treścią uchwały – nabywca ponosi wszelkie koszty związane z przygotowaniem lokalu do sprzedaży, uzyskuje zaświadczenie o samodzielności lokalu oraz pokryje koszty notarialne związane ze sprzedażą. W treści uchwały właściciele wyrazili również zgodę na zmianę wysokości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej, wskazując jednocześnie, że nabywca poniesie koszty notarialnej umowy zmieniającej wysokość udziałów. Właściciele postanowili również, że środki uzyskane ze sprzedaży zasila fundusz remontowy wspólnoty.

Strona powodowa kwestionowała podjętą uchwałę przede wszystkim z tego względu, że w jej przekonaniu zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej, co będzie konsekwencją realizacji zaskarżonej uchwały – może nastąpić wyłącznie w wyniku porozumienia wszystkich właścicieli w formie aktu notarialnego. Skutek ten nie może nastąpić w oparciu o uchwałę podjętą większością głosów. Ponadto strona powodowa zgłosiła inne zarzuty w szczególności złe określenie udziału przysługującego stronie powodowej we współwłasności nieruchomości wspólnej – co prowadziło do podejrzenia że również udziały pozostałych właścicieli zostały źle określone. Strona powodowa zakwestionowała również wskazanie w uchwale osoby przyszłego nabywcy, zdaniem strony powodowej w tym zakresie pozwana wspólnota powinna przeprowadzić jakiegoś rodzaju przetarg, zmierzający do wybrania najkorzystniejszej, przede wszystkim cenowo – oferty. Wreszcie strona powodowa zakwestionowała skuteczność głosowania przez jednego z właścicieli ze względu na brak prawidłowego pełnomocnictwa.

Wątpliwości strony powodowej co do przypisanego jej udziału zostały wyjaśnione. Wbrew twierdzeniom powoda udział 28,29% to nie udział powoda lecz suma udziałów przysługujących właścicielom trzech lokali, którzy nie głosowali za uchwałą. Udział powoda natomiast został ustalony prawidłowo na 26,44 % i jest to udział związany z własnością dwóch lokali należących do Gminy (przy ul. (...)(...))Z kolei za właścicielką E. S. na podstawie

pełnomocnictwa z dnia 06.10.2011 r. głosowała inna właścicielka – J. W.. Zarzuty powoda w tym zakresie były więc chybione.

Nie potwierdził się również zarzut braku poszukiwania przez pozwaną wspólnotę innych nabywców w celu uzyskania wyższej ceny. Pomimo złożenia oferty przez A. P., wspólnota umieściła ogłoszenia w dodatkach dotyczących nieruchomości w dwóch czasopismach, jednak żadne inne osoby zainteresowane adaptacją i nabyciem lokalu nie zgłosiły się. Zasady doświadczenia życiowego przemawiają za tym, że uchwała która dotyczy adaptacji np. pomieszczeń strychowych i następnie sprzedaży powstałego w jej wyniku lokalu musi wskazywać konkretną osobę. Uchwała dotyczy bowiem wyrażenia zgody na sprzedaż w przyszłości przedmiotu, który jeszcze nie istnieje, tj. nie może na tym etapie stanowić przedmiotu odrębnej własności. Części składowe rzeczy nie są bowiem przedmiotem samodzielnego obrotu. Przyszły nabywca musi więc najpierw wykonać prace adaptacyjne, uzyskać zaświadczenie o samodzielności lokalu a dopiero następnie może ten lokal faktycznie nabyć. Jest więc oczywiste, że uchwała musi wskazywać konkretną osobę, która właściciele upoważniają do wykonania czynności faktycznych i prawnych zmierzających do uzyskania przez adaptowane pomieszczenia statusu samodzielnego lokalu. W tym zakresie w przekonaniu Sądu nie może być mowy o naruszeniu przez zaskarżoną uchwałę zasad prawidłowego zarządu czy też interesów właścicieli lokali, w tym powoda.

Całkowicie chybiona jest również argumentacja powoda co do rzekomego naruszenia przez zaskarżoną uchwałę bezwzględnie obowiązujących przepisów ustawy o własności lokali. Zakres podjętej uchwały pokrywa się z dyspozycją art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 wskazanej ustawy. Zgodnie z tą regulacją czynnościami przekraczającymi zakres zwykłego zarządu są w szczególności - zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej, udzielenie zgody na nadbudowę lub przebudowę nieruchomości wspólnej, na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego w następstwie nadbudowy lub przebudowy i rozporządzenie tym lokalem oraz na zmianę wysokości udziałów w następstwie powstania odrębnej własności lokalu nadbudowanego lub przebudowanego. Są to czynności, których nie może samodzielnie dokonać zarząd i ustawodawca przewidział w tym zakresie kompetencję właścicieli lokali. Stanowisko właścicieli lokali jest wyrażane jednak w formie uchwały podejmowanej większością głosów, liczona co do zasady wg wielkości udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej. Właściciele tworzący pozwaną wspólnotę działali dokładnie w zakresie kompetencji przyznanej im przez ustawodawcę. Należy zgodzić się z powodem, że zmiana wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej nie może nastąpić na podstawie uchwały podjętej większością głosów, ale też zaskarżona uchwała sama w sobie wcale nie prowadzi do zmiany wielkości udziałów. Ustawodawca przewidział, że właściciele w drodze uchwały wyrażają zgodę na adaptację części nieruchomości wspólnej, sprzedaż utworzonego w jej wyniku lokalu i w konsekwencji na zmianę wielkości udziałów związanych z poszczególnymi lokalami. Zgoda ta nie powoduje jednak automatycznie adaptacji (gdyż ta wymaga faktycznych prac budowlanych) ani do powstania samodzielnego lokalu czy jego sprzedaży (w tym zakresie konieczne będzie bowiem uzyskanie zaświadczenia o samodzielności – po przeprowadzeniu prac, umowa w formie aktu notarialnego i wpis do księgi wieczystej). Uchwała nie prowadzi wreszcie do zmiany wielkości udziałów, co nastąpi dopiero po zawarciu w tym zakresie przez wszystkich właścicieli umowy w formie aktu notarialnego. Wolą ustawodawcy było jedynie to, aby właściciele lokali w formie uchwały wyrazili zgodę na podjęcie w przyszłości czynności faktycznych i czynności prawnych w odpowiedniej formie. Dokładnie taki cel i zakres ma zaskarżona uchwała, która wprost stanowi, że zarówno sprzedaż jak i zmiana wielkości udziałów nastąpią w przyszłości w formie odpowiednich umów notarialnych. Zarzuty powoda są niezrozumiałe i jak się wydaje wynikają z niezrozumienia regulacji art. 22 ust. 3 pkt 4 i 5 ustawy o własności lokali. Pewne wątpliwości w zaskarżonej uchwale może jedynie wzbudzać rzeczywiście niefortunne sformułowanie co do wyrażenia zgody na „sprzedaż strychu”, który co oczywiste nie może być przedmiotem sprzedaży jako część nieruchomości wspólnej. Zapis ten należy jednak interpretować w kontekście pełnej treści uchwały, zgodnie z którą wyraża się zgodę na adaptację części strychu i antresoli na samodzielny lokal mieszkalny a przyszły nabywca ma obowiązek uzyskać zaświadczenie o samodzielności lokalu. Nie może być więc wątpliwości co do tego, że właściciele wyrazili zgodę na sprzedaż lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu – a nie na „sprzedaż strychu”. Tego rodzaju „skrót myślowy” byłby czymś naturalnym w mowie potocznej i oczywiście od kolegialnych decyzji osób prawnych czy innych jednostek organizacyjnych należy wymagać większej precyzji i dyscypliny językowej. Jednocześnie jednak Sąd podkreśla, że wspólnota mieszkaniowa jest szczególnego rodzaju jednostką organizacyjną. W większości przypadków decyzja co do tego aby w oparciu o wspólny majątek realizować jakieś przedsięwzięcie – stanowi swobodną decyzję

podmiotów prawa cywilnego. Do wyjątkowych należy zaliczyć sytuacje, gdy stosunek współwłasności powstaje z mocy prawa. Nawet gdy współwłasność jest wynikiem np. dziedziczenia – w stosunku tym są z reguły osoby z bliskiego kręgu rodzinnego, znające się, związane ze sobą na różnych płaszczyznach. Tymczasem w przypadku wspólnoty mieszkaniowej wyłącznie w wyniku decyzji o nabyciu lokalu w budynku wielomieszkaniowym – grupa ludzi obcych, w różnym wieku, o różnym doświadczeniu życiowym, wykształceniu – wolą ustawodawcy staje się współwłaścicielami i musi w ramach szczególnej jednostki organizacyjnej realizować wspólny cel – w uproszczeniu – dbać o wspólne części nieruchomości. Z tego względu Sąd stoi na stanowisku, że jakiegokolwiek próby stosowania do zarządzania wspólnotą mieszkaniową nawet w drodze analogii zasad obowiązujących np. w spółkach prawa handlowego, w szczególności skrajnego formalizmu przy ocenie podejmowanych uchwał - są całkowicie chybione. Przeciwnie, jeżeli większości właścicieli udaje się uzgodnić wspólne stanowisko i służy one szeroko pojętemu interesowi wspólnoty, uzasadnione jest dokonanie takich zabiegów interpretacyjnych aby podjętą uchwałę utrzymać w mocy i ustalić jej treść w ten sposób aby możliwa była jej realizacja zgodna z intencjami i wolą większości właścicieli.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo, obciążając w pkt II na podstawie art. 98 k.p.c. powoda obowiązkiem zwrotu stronie pozwanej kosztów procesu.